

Informe del mercado Logístico en Catalunya

3º trimestre 2024



CONTRATACIÓN

La contratación de superficie logística este tercer trimestre de 2024 ha ascendido a 255.498 m², lo que supone un espectacular aumento del 287% respecto al mismo periodo del año anterior y el mejor Q3 que recordamos. Estos datos muestran cómo el mercado tomó impulso el pasado trimestre, después de unos meses de descensos continuados, y lanzan un mensaje positivo, al tiempo que plantean una previsión de cierre de 2024 mejor de lo que se podría intuir a principios de año.

ZONAS

La contratación se ha repartido de la siguiente forma: la 3ª Corona es la que ha registrado mayor volumen de contratación con 129.239 m² (51% del total) en 8 operaciones, seguida por la 1ª Corona con una contratación de 71.229 m² (28% del total) en 4 operaciones y, por último, la 2ª Corona, que habitualmente suele registrar el mayor número de metros contratados, ha registrado 55.030 m² en 6 operaciones.

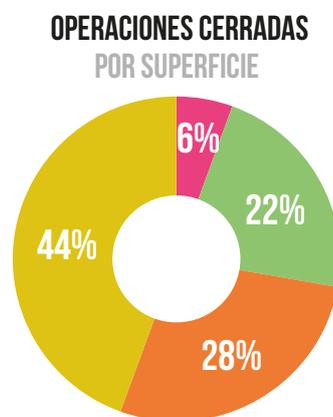
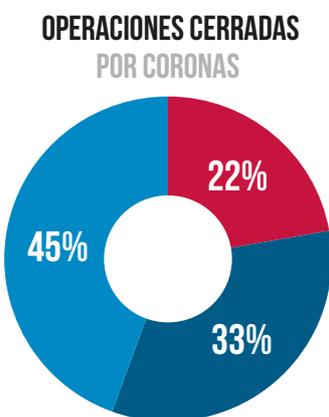
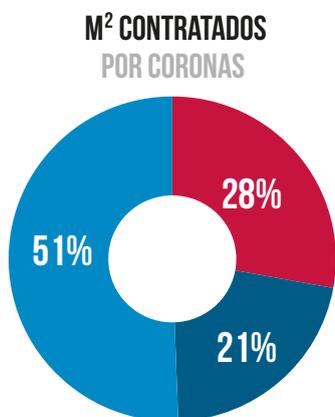
OPERACIONES

Este trimestre se han alcanzado las 18 operaciones, lo que sitúa la operación media en Catalunya en los 14.194 m², suponiendo también un aumento en el volumen por operación habitual. Del total contratado, un 76% (194.106 m²) corresponde a naves de nueva construcción o llaves en mano, el resto (24%) corresponde a naves existentes. Como ya indicábamos el trimestre pasado, el mercado catalán sigue absorbiendo muy bien los m² de nueva construcción, sin apenas aumentar el *vacancy*.

RENTAS

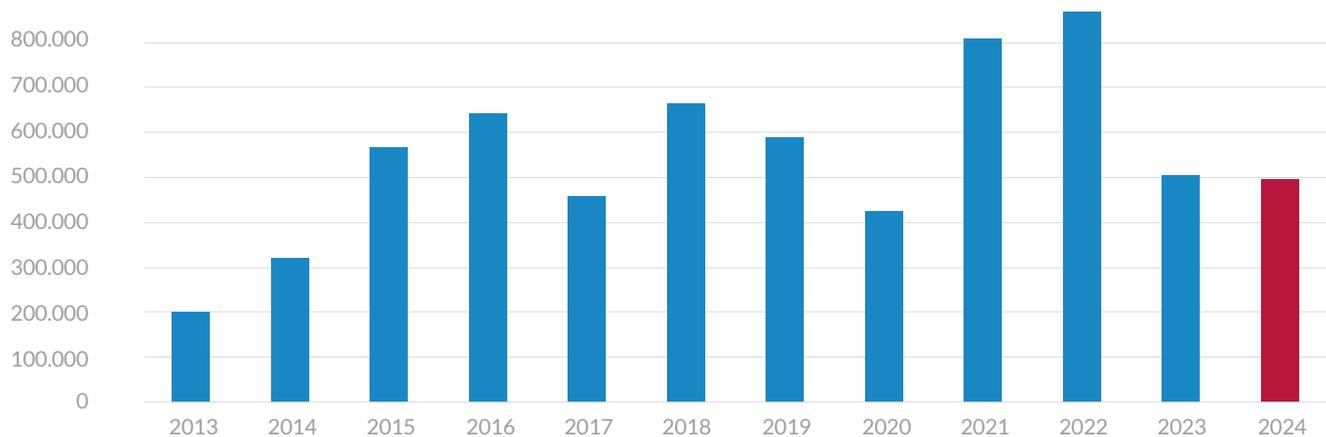
Las recientes operaciones de alquiler vienen a confirmar los *asking prices* de las naves de última generación. Si en algún momento se pensó en ajustes de precios, seguramente queden descartados para el futuro inmediato, dado que tanto la contratación actual como las previsiones futuras son positivas.

En cuanto a la actividad inversora, hemos visto algunas ventas de portafolios de naves logísticas de perfil más institucional, como las recientes protagonizadas por EQT Exeter, así como alto interés en la compra de suelo que saldrá al mercado en los próximos meses para el futuro desarrollo de naves logísticas de última generación. Las previsiones de ajustes en los costes de financiación y de construcción también están animando el mercado.



● 1ª Corona ● 2ª Corona ● 3ª Corona ● 0-2.500 m² ● 2.501-5.000 m² ● 5.001-10.000 m² ● Más de 10.001 m²

CONTRATACIÓN SECTOR LOGÍSTICO (M²)

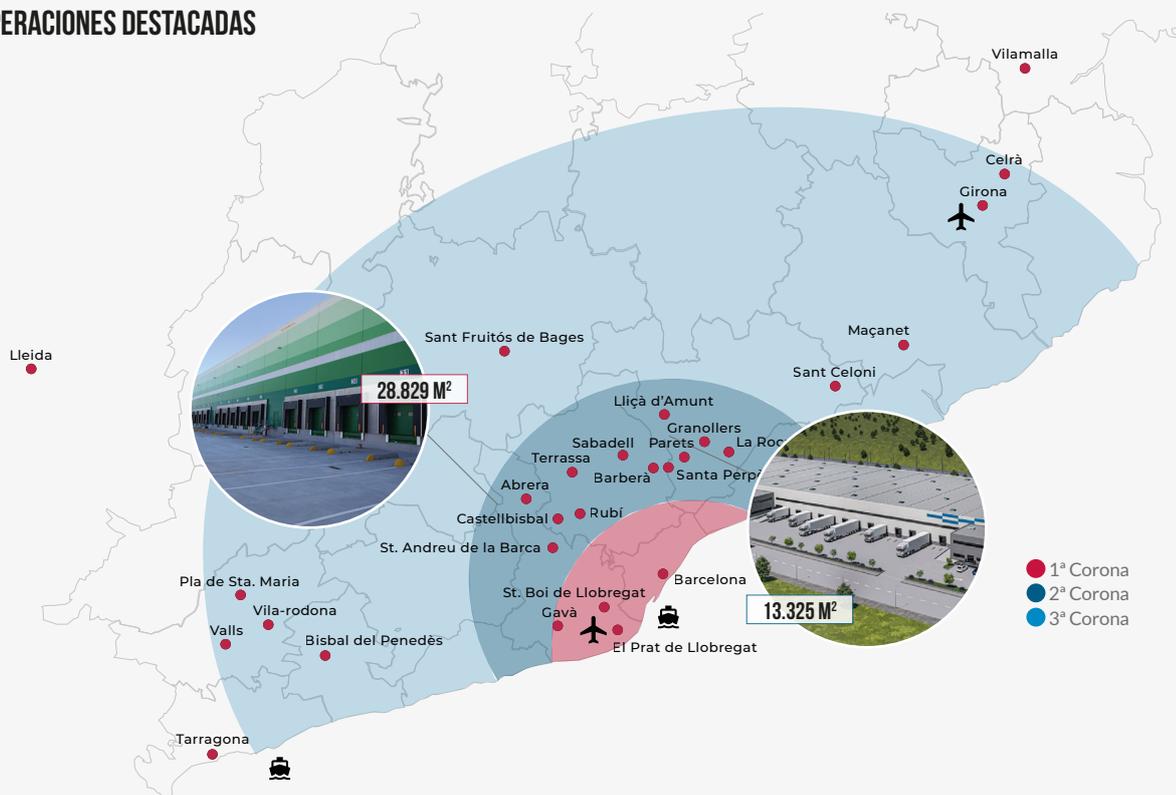


TRIMESTRE	M ² CONTRATADOS
1º	90.110 m ²
2º	152.082 m ²
3º	255.498 m ²
4º	-
TOTAL	497.690 m²

CORONAS / LOGÍSTICA	RENTABILIDAD - YIELD
1ª Corona	4,5-6%
2ª Corona	5-7%
3ª Corona	6-8%

La información contenida en el estudio no tiene carácter contractual.

OPERACIONES DESTACADAS



Informe elaborado por el departamento de Research de FORCADELL y editado trimestralmente, presenta una radiografía de las principales características y variables del mercado logístico de Catalunya. Para más información sobre el mercado logístico de Catalunya contacte con:

► Área de Inmobiliaria de Empresa de FORCADELL
Departamento de Industrial-Logística de FORCADELL
T. 934 965 411 · industrial@forcadell.com

► Departamento de Research de FORCADELL
T. 934 965 406 · marqueting@forcadell.cat
www.forcadell.com